

ANNA MARCINIAK-SIKORA
(ŁÓDŹ)

Akty notarialne notariuszy warszawskich działających w czasie II wojny światowej i ich zastosowanie we współczesnym obrocie prawnym

1. Wprowadzenie; 2. Sytuacja notariuszy warszawskich w czasie okupacji hitlerowskiej; 3. Akty notarialne sporządzane przez rejentów warszawskich w okresie II wojny światowej; 4. Ważność i skuteczność czynności notarialnych polskich notariuszy z lat 1939–1945 w świetle powojennych przepisów, judykatury i nauki prawa; 5. Wykorzystanie wojennych aktów notarialnych w dzisiejszym obrocie prawnym.

1

Funkcjonowanie notariatu w czasie okupacji niemieckiej na terenie Generalnego Gubernatorstwa nie jest tematem obcym literaturze prawniczej. Możemy spotkać się z publikacjami omawiającymi sposób funkcjonowania samorządu notarialnego¹, analizującymi przepisy regulujące możliwość prowadzenia kancelarii notarialnej² lub udział notariuszy w działaniach wojennych³, natomiast sama praktyka notarialna nie doczekała się opracowania⁴.

Spróbujemy zatem rzucić odrobinę światła na okupacyjny dzień roboczy polskich notariuszy, ograniczając analizę do czynności sporządzonych w formie aktu notarialnego. Funkcjonowanie notariatu w poszczególnych izbach nie było jednolite⁵, dlatego zajmiemy się analizą praktyki notariuszy warszawskich, skupionych w izbie z największą liczbą działających kancelarii notarialnych i wysoką liczbą dokonanych czynności. Podstawę źródłową studium stanowią zbiory aktów nota-

¹ Np. Z. Hübner, *Izby notarialne w okresie wielkiej przerwy 1939–1945. Izba notarialna – Warszawa*, „Przegląd Notarialny” 1947, t. I, s. 241–247; R. Sztyk, *Zaprzestanie działalności samorządu notarialnego w okresie okupacji niemieckiej*, „Rejent” 1997, nr 6, s. 163–165.

² Np. A. Wrzyszczyk, *Notariat w Generalnym Gubernatorstwie (1939–1945) – stan prawny*, „Rejent” 1997, nr 11, s. 159–171.

³ Np. W. Mróz, *Notariat polski w latach 1939–1951, cz. I*, „Rejent” 2004, nr 6, s. 203–225.

⁴ Uwagę na tę lukę zwrócił W. Mróz, *op. cit.*, s. 217.

⁵ *Ibidem*, s. 213.

rialnych wybranych rejentów warszawskich, które znajdują się w Archiwum Państwowym w Warszawie – Archiwum Dokumentacji Płacowej i Osobowej w Miłanówku⁶. Materiały te dotąd nie były w takim celu wykorzystywane.

Uzyskane wyniki mogą mieć – sądzymy – spore znaczenie praktyczne, dlatego zastanowimy się dodatkowo, czy współczesny obrót prawny może bazować na omawianych materiałach archiwalnych oraz jakimi regułami winni kierować się notariusze zamierzający oprzeć dokonanie czynności na dokumencie notarialnym z okresu II wojny światowej.

2

2.1. W chwili wybuchu II wojny światowej działalność notariatu w Polsce była uregulowana rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 27 października 1933 r. Prawo o notariacie⁷, rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 12 grudnia 1933 r. w sprawie ksiąg notariuszów⁸ oraz rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 31 października 1933 r. o pieczęciach notariuszów i organów izb notarialnych⁹.

Okupacja niemiecka przyniosła znaczące zmiany w funkcjonowaniu polskiego notariatu. Zlikwidowane zostały, w związku z wprowadzeniem niemieckiego prawa, polskie kancelarie notarialne na ziemiach wcielonych do Rzeszy¹⁰. Natomiast na terenie Generalnego Gubernatorstwa¹¹, gdzie pozostawiono w mocy przepisy

⁶ Archiwum Państwowe w Warszawie – Archiwum Dokumentacji Płacowej i Osobowej w Miłanówku: *Kancelaria Stefana Breyera notariusza w Warszawie*, sygn. 1–19; *Kancelaria Mariana Kurmana notariusza w Warszawie*, sygn. 80–84; *Kancelaria Stefana Michałka notariusza w Warszawie*, sygn. 1–4; *Kancelaria Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie*, sygn. 13–15.

⁷ Dz.U. z 1933 r., nr 84, poz. 609. Rozporządzenie to weszło w życie z dniem 1 stycznia 1934 r.

⁸ Dz.U. z 1933 r., nr 99, poz. 764. D. Malec, *Dzieje notariatu polskiego*, Kraków 2007, s. 180.

⁹ Dz.U. z 1933 r., nr 88, poz. 686.

¹⁰ Na mocy zarządzenia Hitlera z 8 października 1939 r. o wcieleniu do Rzeszy z dniem 1 listopada 1939 r. przedwojennych polskich województw: śląskiego, poznańskiego i pomorskiego oraz część województw białostockiego, kieleckiego, krakowskiego, łódzkiego i warszawskiego utworzono Kraj Warty. Stanowił on integralną część Rzeszy; namiestnikiem został Artur Greiser. W. Bonusiak, *Polska podczas II wojny światowej*, Rzeszów 2011, s. 53–67.

¹¹ Generalne Gubernatorstwo (zwane również Generalną Gubernią) zostało utworzone na mocy dekretu Hitlera z 12 października 1939 r. o administracji okupowanych polskich terenów. Władza administracyjna na tych terenach, zgodnie z dekretem z 19 października 1939 r., należała do Generalnego Gubernatora, którym został Hans Frank, do którego należało również stanowienie norm na podstawie delegacji uprawnień od Führera. K.M. Pospieszalski, *Hitlerowskie „prawo” okupacyjne w Polsce, cz. 2: Generalna Gubernia. Wybór dokumentów i próba syntezy*, Poznań 1958, s. 11–26. Generalne Gubernatorstwo nie stanowiło samodzielnego organizmu

cywilnego prawa polskiego¹², notariusze polscy mogli nadal dokonywać czynności, pod nadzorem władz okupacyjnych¹³, w oparciu o przedwojenne polskie przepisy¹⁴. Wyjątkiem byli notariusze pochodzenia żydowskiego, którzy nie mogli kontynuować praktyki¹⁵. W Generalnym Gubernatorstwie stworzono cztery izby notarialne – z siedzibami w Warszawie, Krakowie, Lublinie oraz Radomiu, a w 1941 r. powołano piątą izbę, z siedzibą we Lwowie¹⁶.

Oprócz polskich notariuszy, na terenie Generalnego Gubernatorstwa działali również notariusze niemieccy, których uprawnienia regulowały przepisy rozporządzenia Generalnego Gubernatora z 19 lutego 1940 r. o sądownictwie niemieckim oraz przepisy rozporządzenia tegoż samego z 17 grudnia 1941 r. o niemieckich notariuszach w Generalnym Gubernatorstwie¹⁷. Jak wskazał A. Wrzyszczyk

właściwość notariatu niemieckiego zawierała się w obrębie sądownictwa niemieckiego. W zakresie kompetencji sądownictwa polskiego przewidziano możliwość działania niemieckich notariuszy tylko w przypadku, gdy w czynności prawnej będącej przedmiotem aktu notarialnego brał udział obywatel niemiecki lub osoba pochodzenia niemieckiego (albo jeśli z tej czynności nabywały one prawo)¹⁸.

państwowego, pozostawało pod władzą Rzeszy, od której dzieliła je granica policyjna, celna i walutowa. W. Bonusiak, *op. cit.*, s. 68–84.

¹² D. Malec, *op. cit.*, s. 197–198. Z czasem jednak okupant uchylił wiele z polskich przepisów prawnych. A. Wrzyszczyk, *Notariat...*, s. 161; idem, *Model sądownictwa okupacyjnego w Generalnym Gubernatorstwie 1939–1945. Organizacja i funkcjonowanie*, Lublin 2008, s. 125; K.M. Pospieszalski, *op. cit.*, s. 37–38.

¹³ A. Wrzyszczyk, *Notariat...*, s. 159. Jak wskazał autor, nadzór ów polegał m.in. na zatwierdzaniu wyroków sądów dyscyplinarnych oraz nominacji nowych notariuszy. A. Wrzyszczyk, *Notariat...*, s. 169. Organem właściwym do sprawowania nadzoru nad polskim notariatem był gubernator dystryktu, który sprawował go przez wydział sprawiedliwości. A. Wrzyszczyk, *Model...*, s. 125.

¹⁴ A. Wrzyszczyk, *Notariat...*, s. 162. Stosowanie przedwojennego Prawa o notariacie przywrócono również w Galicji, po jej przyłączeniu do Generalnego Gubernatorstwa, na mocy przepisów rozporządzenia z 19 października 1942 r. o niemieckim sądownictwie w okręgu Galizien (Galicja) i o przejęciu wymiaru sprawiedliwości na byłych sowieckich częściach. Patrz: A. Wrzyszczyk, *Notariat...*, s. 164.

¹⁵ Żydzi również byli skreślani z listy adwokatów. Patrz: M. Krawczyk, *Status prawny własności żydowskiej i jego wpływ na stosunki polsko-żydowskie*, [w:] *Następstwa zagłady Żydów. Polska 1944–2010*, red. F. Tych, M. Adamczyk-Garbowska, Lublin–Warszawa 2011, s. 693.

¹⁶ A. Wrzyszczyk, *Notariat...*, s. 168–169.

¹⁷ *Ibidem*, s. 163 i 165. Na podstawie rozporządzenia z 1941 r. notariuszem niemieckim na terenie Generalnego Gubernatorstwa mógł zostać adwokat niemiecki, posiadający stosowne zezwolenie na prowadzenie kancelarii notarialnej, lub adwokat narodowości niemieckiej, posiadający swoją siedzibę na przedmiotowym obszarze. A. Wrzyszczyk, *Model...*, s. 117.

¹⁸ A. Wrzyszczyk, *Notariat...*, s. 165.

Autor wskazał również, że w przypadku wyznaczenia w okręgu siedziby kancelarii notariusza niemieckiego, gasły uprawnienia polskich notariuszy do dokonywania czynności w zakresie sądownictwa niemieckiego, chyba że uzyskano wyraźną zgodę kierownika wyższego sądu niemieckiego na dokonanie czynności¹⁹.

2.2. W Warszawskiej Izbie Notarialnej, z której wykluczono rejentów pochodzenia żydowskiego²⁰, działało siedemdziesięciu polskich notariuszy²¹. Liczba czynności dokonywanych w wybranych kancelariach nie była stabilna²² – w niektórych dochodziła w nawet do dwóch, trzech tysięcy rocznie²³, co trzeba uznać za wysoką aktywność, skoro w grę wchodzi praktyka z lat wojny. Zmniejszenie liczby dokonywanych czynności notarialnych nastąpiło – co zrozumiałe – w 1944 r.

Wskazany materiał źródłowy rejestrował różnorodne czynności prawne, zarówno z dziedziny prawa cywilnego (m.in. umowy przedwstępne sprzedaży, umowy sprzedaży, umowy darowizny, pełnomocnictwa, umowy dzierżawy i najmu), jak i prawa handlowego (m.in. zawiązanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, protokoły ze zgromadzeń wspólników lub akcjonariuszy, udzielenie prokury). Liczną grupę stanowią protokoły notarialne (w tym stawiennictwa bądź niestawiennictwa strony umowy, protokoły z doręczenia przez notariusza dokumentów, z przyjęcia oświadczeń oraz z przyjęcia dokumentów lub pieniędzy na przechowanie). Wszystkie dokumenty zostały sporządzone w języku polskim.

¹⁹ *Ibidem*, s. 165–166. Szerzej o notariuszach niemieckich w Generalnych Gubernatorstwie: A. Wrzyszczyński, *Model...*, s. 115–129.

²⁰ W. Mróz, *op. cit.*, s. 207.

²¹ Z. Hübner, *op. cit.*, s. 242.

²² Archiwum Państwowe w Warszawie – Archiwum Dokumentacji Płacowej i Osobowej w Miłanówku: *Kancelaria Stefana Breyera notariusza w Warszawie*, sygn. 1–19; *Kancelaria Mariana Kurmana notariusza w Warszawie*, sygn. 80–84; *Kancelaria Stefana Michałka notariusza w Warszawie*, sygn. 1–4; *Kancelaria Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie*, sygn. 13–15.

²³ Jako przykład można wskazać następujących notariuszy warszawskich: Kancelaria Notarialna Mariana Kurmana: 1940 r. – 459 czynności; Kancelaria Notarialna Walerego Romana: 1940 r. – 2045 czynności, 1942 r. – 1014 czynności; Kancelaria Notarialna Karola Hettlingera: 1942 r. – 3715 czynności, 1944 r. – 410 czynności; Kancelaria Notarialna Stefana Breyera: 1940 r. – 374 czynności, 1942 r. – 1741 czynności, 1944 r. – 694 czynności; Kancelaria Notarialna Zygmunta Hübnera: 1940 r. – 3657 czynności, 1942 r. – 2101 czynności (dane uzyskane z repertoriów poszczególnych notariuszy znajdujących się w Archiwum Państwowym). Owa liczebność czynności nie była regułą, jako że na innych obszarach Generalnego Gubernatorstwa te dane były znacznie niższe. W. Mróz, *op. cit.*, s. 218–219.

3

3.1. Oprócz przestrzegania przedwojennych polskich przepisów, rejenci warszawscy musieli przy sporządzaniu aktów notarialnych uwzględniać prawodawstwo wprowadzone przez okupanta na terenie GG. Do grupy aktów normatywnych, które odcisnęły piętno na ówczesnej praktyce notarialnej, należy niewątpliwie rozporządzenie Generalnego Gubernatora z 27 marca 1940 r. o obrocie nieruchomościami w Generalnym Gubernatorstwie²⁴. Zgodnie z tym rozporządzeniem w przypadku przeniesienia własności lub obciążenia nieruchomości na podstawie czynności prawnej, jak również przy przeniesieniu lub obciążeniu praw do nieruchomości i praw na nieruchomościach na podstawie czynności prawnej oraz umów, które mają za przedmiot zobowiązanie do przeniesienia własności lub obciążenie nieruchomości, jak również do przeniesienia lub obciążenia praw na majątkach i praw na nieruchomościach, wymagano następczego uzyskania zezwolenia wydanego przez administracyjne władze okupacyjne (przez starostę powiatowego/miejskiego), w którego okręgu była położona nieruchomość. Przed jego udzieleniem starosta badał, czy transakcja była ważna z prawnego punktu widzenia i czy łącznie spełniała wymagane przesłanki. Po pierwsze, czy była zgodna z ustawami dotyczącymi dyskryminacji rasowej, a także z przepisami rozporządzeń z 24 stycznia 1940 r.: o konfiskacie majątku prywatnego w Generalnym Gubernatorstwie (Ordynacja Konfiskacyjna) oraz o obowiązku zgłoszenia majątku żydowskiego. Te dwa rozporządzenia miały bowiem umożliwiać okupantowi zajmowanie lub konfiskatę majątku osób pochodzenia żydowskiego, co rodziło zakaz zbywania mienia bez uprzedniej zgody Kierownika Wydziału Powierniczego Generalnego Gubernatorstwa lub urzędu upoważnionego przezeń do wyrażenia zgody²⁵. Po drugie badano nastawienie kupującego do Niemców²⁶.

²⁴ Dziennik rozporządzeń Generalnego Gubernatora dla okupowanych polskich obszarów (dalej: Dz. rozp. GG) z 1940 r., cz. I, nr 23, s. 115–116. Rozporządzenie weszło w życie 1 kwietnia 1940 r. Patrz również: Pierwsze postanowienie wykonawcze Generalnego Gubernatora z dnia 28 marca 1940 r. do rozporządzenia Generalnego Gubernatora z dnia 27 marca 1940 r. o obrocie nieruchomościami (Dz. rozp. GG z 1940 r., cz. II, nr 24, s. 187–188). Stosowne podanie należało wnieść do władz udzielających zezwolenia z zachowaniem terminu prekluzyjnego dwóch tygodni po zawarciu czynności prawnej. O konieczności uzyskania takiego potwierdzenia pouczył Wiesław Olszewski, zastępujący Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, przy sporządzaniu umowy kupna-sprzedaży 18 stycznia 1940 r., Rep. nr 33/40 i 35/40.

²⁵ S. Breyer, *op. cit.*, s. 37; M. Krawczyk, *op. cit.*, s. 691; Dz. rozp. GG z 1940 r., cz. I, nr 6, s. 23–27 oraz Dz. rozp. GG z 1940 r., cz. I, nr 7, s. 31–35.

²⁶ M. Klusek, *Ocena ważności sprzedaży nieruchomości ziemskich w Generalnym Gubernatorstwie na przykładzie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania UKW” 2013, t. 4, s. 53.

Po trzecie sprawdzano, czy cena podana w akcie notarialnym nie była wyższa od przedwojennych cen gruntu²⁷.

Zgodnie z §6 powołanego rozporządzenia o obrocie nieruchomościami, czynność była nieważna w razie:

- odmówienia zezwolenia,
- niezachowania 14-dniowego terminu do wystąpienia o wydanie zezwolenia,
- niespełnienia lub nieterminowego spełnienia nałożonych przez urząd zezwalający zaleceń.

W takiej sytuacji niemożliwe było dokonanie wpisów w księgach publicznych, w tym w księgach wieczystych.

Również w aktach notarialnych dokumentujących zawiązanie spółki prawa handlowego, a także umowach zbycia udziałów w takiej spółce²⁸, znajdują się pouczenia notariusza, że „akt niniejszy winien być zatwierdzony w ciągu dwóch tygodni od daty aktu przez odnośne władze”²⁹. Zgodnie bowiem z rozporządzeniem z 23 kwietnia 1940 r. o nabyciu przedsiębiorstw, zezwolenia władz niemieckich wymagało m.in. nabycie przedsiębiorstwa (przemysłowego, jak i rolnego), udziałów w przedsiębiorstwie, założenie filii czy nabycie pojazdów poruszających się na szynach³⁰.

3.2. Analiza ocalałych z wojennej pożogi aktów notarialnych daje nam asumpt do twierdzenia, że warszawscy notariusze starali się tak zmodyfikować treść sporządzanych dokumentów, aby zachować wymogi przedwojennego Prawa o notariacie, a jednocześnie dostosować je do wymogów stawianych przez Niemców. Przykładem takiego postępowania jest umieszczanie wzmianki o narodowości osób stawających w komparycji aktów notarialnych zawierających rozporządzenia nieruchomości lub prawami do nieruchomości. Wymogu ujawnienia takich danych nie znały przepisy przedwojenne, lecz okoliczność okupacji niemieckiej i zapewne potrzeba ułatwienia stronom dochodzenia uzyskania zezwolenia na

²⁷ S. Breyer, *op. cit.*, s. 36; M. Kłusek, *op. cit.*, s. 53.

²⁸ Umowa sprzedaży udziałów z 31 lipca 1941 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 286; umowa sprzedaży udziałów w spółce komandytowej z 15 stycznia 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmńskiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 15/41.

²⁹ Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z 1 lutego 1940 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 42; umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z 5 stycznia 1940r., sporządzona przez Wiesława Olszewskiego, zastępcę Stanisława Warmńskiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 48; umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 17 marca 1942 r., sporządzona przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 320.

³⁰ K.M. Pospieszalski, *op. cit.*, s. 253.

przeniesienie nieruchomości lub praw do niej odbyły się na praktyce notarialnej³¹. W akty wpisywano więc krótką informację, że stawająca osoba jest „narodowości polskiej” lub jest „obywatелеm polskim”³², którą niekiedy wzbogacano o dane dotyczące pochodzenia rasowego, np. „obywatele polscy, aryjczy”³³. Zapisy te umieszczano w komparycji, przy nazwiskach stawających, lub w dalszej części aktu, nadając im postać oświadczenia stron czynności³⁴. W niektórych aktach znajdują się także zapewnienia o wyznawaniu przez stawających wiary rzymskokatolickiej³⁵.

Jak istotny stał się zwyczaj wprowadzania przez notariusza informacji o aryjskości stron, może świadczyć to, że gdy w umowie nie umieszczono takiego stwierdzenia, brak ten starano się uzupełnić. Zazwyczaj robiono to za pomocą oświadczenia stawających o ich aryjskim pochodzeniu, objętego odrębnym aktem notarialnym. Nie ograniczono się przy tym do danych dotyczących wyłącznie stron czynności, lecz wykazywano „właściwe” pochodzenie również wstępnych: ojców, dziadków i babek, a także oddanie wierze rzymskokatolickiej. Do aktu załączano dowody w postaci zaświadczeń o pochodzeniu i świadectw urzędowych (np. świadectw urodzenia), wydanych przez jednostki organizacyjne Kościoła katolickiego (para-

³¹ Art. 69 Prawa o notariacie przewidywał obowiązek notariusza polegający na stwierdzeniu tożsamości osób stawających, zaś art. 84 §1 pkt 4 wymagał podania w akcie notarialnym wyłącznie imienia, nazwiska oraz miejsca zamieszkania stron i osób przywołanych do aktu.

³² Umowa kupna-sprzedaży z 13 stycznia 1940 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 11; umowa kupna-sprzedaży z 5 stycznia 1942 r., sporządzona przez Tadeusza Wojciechowskiego, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 12; umowa kupna-sprzedaży z 7 listopada 1939 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. A nr 2184/39; umowa kupna-sprzedaży z 28 kwietnia 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 321/41; umowa sprzedaży z 2 stycznia 1942 r., sporządzona przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 3; umowa sprzedaży z 1 października 1943 r., sporządzona przez Stefana Michałka notariusza w Warszawie, Rep. nr 1295.

³³ Umowa kupna-sprzedaży z 29 stycznia 1940 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 37.

³⁴ Umowa kupna-sprzedaży z 8 marca 1940 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 108, §6 umowy; umowa kupna-sprzedaży z 30 czerwca 1940 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 196, §6 umowy; umowa kupna sprzedaży z 19 lutego 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 114/41; umowa sprzedaży z 21 października 1943 r., sporządzona przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 1338, §9 umowy: „Wreszcie stawający zapewnili, że są pochodzenia czysto-aryjskiego”.

³⁵ Umowa kupna-sprzedaży z 1 grudnia 1939 r., sporządzona przez Wiesława Olszewskiego, zastępującego Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 2241/39.

fie, archidiecezje)³⁶. W razie niemożności przedłożenia powyższych dokumentów, zastępowano je zapewnieniami osób trzecich (zwanych „świadkami”), składanymi pod przysięgą, m.in. zeznaniem księdza³⁷. Był to tzw. protokół aryjskości.

Brak jest informacji o narodowości stawających w aktach notarialnych, które nie dokumentują rozporządzenia (bądź obciążenia) nieruchomością (prawem do nieruchomości) lub zobowiązania do takiego rozporządzenia, np. w umowach majątkowych małżeńskich³⁸, niekiedy też w pełnomocnictwach³⁹, udzieleniu prokury⁴⁰, protokole przyjęcia pieniędzy do depozytu notarialnego⁴¹. Pojawiają się

³⁶ Akt notarialny z 22 maja 1940 r., sporządzony przez Jerzego Postupalskiego, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 910; protokół z 12 czerwca 1940 r., sporządzony przez Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. A nr 937; protokół ze zgromadzenia wspólników dot. podwyższenia kapitału w sp. z o.o. z 24 sierpnia 1940 r., sporządzony przez Wiesława Olszewskiego, zastępcę Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. A nr 481/40.

³⁷ Protokół z 24 lipca 1940 r., sporządzony przez Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. A nr 296; protokół z 10 marca 1941 r., sporządzony przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 59; protokół z 21 stycznia 1941 r., sporządzony przez Wiesława Olszewskiego, zastępcę Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 24/41; protokół z 2 stycznia 1942 r., sporządzony przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 1.

³⁸ Intercyza z 1 lutego 1940 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 57; umowa małżeńska z 23 kwietnia 1940 r., sporządzona przez Wiesława Olszewskiego, zastępcę Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 214/40; umowa małżeńska z 19 lutego 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 128/41.

³⁹ Pełnomocnictwo z 3 lipca 1941 r., sporządzone przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 206; pełnomocnictwo z 1 marca 1941 r., sporządzone przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 167/41; pełnomocnictwo z 16 lutego 1942 r., sporządzone przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 184; pełnomocnictwo z 29 października 1943 r., sporządzone przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 1362; pełnomocnictwo z 17 listopada 1943 r., sporządzone przez Stefana Michałka notariusza w Warszawie, Rep. nr 1470. *A contrario*, w pełnomocnictwie z 10 stycznia 1942 r., sporządzonym przez Tadeusza Wojciechowskiego, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 35, znajduje się informacja o obywatelstwie polskim mocodawcy. Podobnie w pełnomocnictwie z 23 lutego 1942 r., sporządzonym przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 218. Zaś w pełnomocnictwie z 23 marca 1942 r., sporządzonym przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 336, widnieje nadto informacja o aryjskości mocodawcy.

⁴⁰ Udzielenie prokury z 26 marca 1942 r., sporządzone przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 366.

⁴¹ Protokół notarialny z 7 marca 1941 r., sporządzony przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 177/41.

natomiast w umowie zbycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością⁴² oraz praw wspólnika spółki komandytowej⁴³, a także w umowie spółki⁴⁴.

3.3. Warunkiem otrzymania zezwolenia na nabycie nieruchomości (lub obciążenie nieruchomości) było również to, aby jej cena nie była wyższa od przedwojennej. Ponieważ notariusz przyjmuje od stron umowy oświadczenie, jakiej wysokości jest cena, i nie ma wpływu na określenie jej wysokości, rejentom warszawskim pozostawało jedynie pouczyć stawających o konsekwencjach niezastosowania się do przepisów narzuconych przez władze okupacyjne oraz odebrać oświadczenia stron, iż

zapewniają, że treść umowy oddana została wiernie i całkowicie i żadne uboczne umowy między nimi nie istnieją, oraz przyznają, że zostały pouczone, iż zapłacenie ceny kupna wyższej aniżeli podana w akcie, pociąga za sobą ciężką odpowiedzialność karną dla obu umawiających się stron. Strony przyznają, że zostały pouczone, iż niezgodność tego zapewnienia z prawdą pociąga dla obu stron karną odpowiedzialność⁴⁵.

Podobną funkcję spełniało również informowanie stron, że

ważność aktu niniejszego zawisłą jest od zezwolenia władz [...] i o ryzyku, na jakie narażają się wymieniając wzajemne świadczenia, w szczególności płacąc cenę kupna przed udzieleniem zezwolenia; jednocześnie notariusz zakomunikował stronom, że do czasu udzielenia zezwolenia mogą należną kwotę pieniężną zdeponować, albo wpłacić na konto zablokowane⁴⁶.

3.4. Na marginesie warto wspomnieć, że osoby pochodzenia żydowskiego, wobec nałożonych na nie ograniczeń, zastępowały notarialny obrót nieruchomości

⁴² Umowa sprzedaży udziałów z 31 lipca 1941 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 286, pkt 7 umowy.

⁴³ Umowa sprzedaży udziałów w spółce komandytowej z 15 stycznia 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 15/41.

⁴⁴ Umowa spółki z 4 lutego 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 53/41.

⁴⁵ Umowa kupna-sprzedaży z 9 sierpnia 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 713/41; umowa sprzedaży udziałów w spółce komandytowej z 15 stycznia 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 15/41; umowa zamiany z 8 marca 1941 r., sporządzona przez Stanisława Warmkiego notariusza w Warszawie Rep. nr 183/41; umowa sprzedaży z 10 stycznia 1942 r., sporządzona przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 23.

⁴⁶ Umowa sprzedaży z 6 listopada 1943 r., sporządzona przez Stefana Breyera notariusza w Warszawie, Rep. nr 1390; umowa sprzedaży z 1 października 1943 r., sporządzona przez Stefana Michałka notariusza w Warszawie, Rep. nr 1295.

ściami procedurą polegającą na zapisie na sąd polubowny. Na skutek rozpoznania sprawy, wydawane było orzeczenie o przejściu własności nieruchomości na uczestnika postępowania. Wyroki sądu polubownego, opatrzone klauzulą wykonalności, zostały uznane przez powojenne orzecznictwo za „niewadliwe tytuły własności” i podstawę wpisu właściciela do księgi wieczystej⁴⁷. W materiale źródłowym możemy jednak odnaleźć czynności notariuszy warszawskich dokonane z udziałem osób pochodzenia żydowskiego⁴⁸.

3.5. Jako znak tamtych czasów można wskazać przyjmowanie przez rejenta od stawających następującego oświadczenia:

Przed podpisaniem tego aktu strony oświadczyły, że w stosunku do niniejszej transakcji zobowiązują się zastosować do wszelkich przepisów i rozporządzeń zarówno już wydanych, jak i mogących być w przyszłości wydanymi przez władze okupacyjne niemieckie⁴⁹.

Po tych słowach następowało omówienie skreśleń i poprawek oraz złożenie podpisów przez strony i czyniącego notariusza. Możemy się domyślać, że w dobie wydawania przez okupanta przepisów godzących w pewność obrotu prawnego, trudności z dostępem do informacji, takie zapisy z jednej strony miały świadczyć o dobrej woli stron czynności, z drugiej – zabezpieczać notariusza przed odpowiedzialnością zarówno wobec władz niemieckich, jak i klientów.

4

4.1. Mając nieco większą wiedzę w zakresie okoliczności, w jakich sporządzano akty notarialne w okresie okupacji, pochylmy się nad pytaniem dotyczącym ważności i skuteczności czynności prawnych nimi objętych w świetle współczesnego porządku prawnego.

30 listopada 1939 r. został wydany Dekret Prezydenta Rzeczypospolitej o nie-

⁴⁷ S. Breyer, *op. cit.*, s. 38. Orzeczenie Sądu Najwyższego z 29 września 1948 r., sygn. akt WaC 162/48, Orzecznictwo Sądu Najwyższego z 1949 r., nr 2–3, poz. 44.

⁴⁸ O karach dyscyplinarnych nakładanych na notariuszy w takich sytuacjach wspomniał Z. Hübner, *op. cit.*, s. 245. Jako przykład można przywołać umowę kupna-sprzedaży z 10 lipca 1941 r., sporządzoną przez Stanisława Warmskiego notariusza w Warszawie, Rep. nr 610/41, gdzie notariusz w komparycji wskazał, że stawili się przed nim „obywatele polscy, pochodzenia żydowskiego”.

⁴⁹ Umowa kupna-sprzedaży z 15 stycznia 1940 r., sporządzona przez Mariana Marcjana Kurmana, zastępcę Mariana Kurmana notariusza w Warszawie, Rep. nr 14. Oświadczenie takie umieszczano po postanowieniach dotyczących opłat i zdaniu „Akt ten przeczytany, przyjęty i podpisany został”.

ważności aktów prawnych okupanta⁵⁰, uznający za nieważne wszelkie akty prawne i zarządzenia władz okupacyjnych, niezgodne z postanowieniami Konwencji haskiej z 1907 r., jak również wszelkie tytuły prawne, nabyte m.in. na podstawie umowy przez jakąkolwiek osobę fizyczną lub prawną do jakiegokolwiek mienia w oparciu o prawa narzucone przez okupanta. Jednak po zakończeniu II wojny światowej powracały wątpliwości dotyczące czynności prawnych dokonanych w czasie okupacji niemieckiej przez ludność cywilną w zakresie m.in. obrotu nieruchomościami. Kwestia ta wymagała więc uregulowania. Jednolite, co do zasady, stanowisko zajęł ustawodawca⁵¹, judykatura⁵² oraz nauka prawa⁵³ w stosunku do czynności notarialnych dokonanych przez notariuszy niemieckich na terenie Generalnego Gubernatorstwa: uznano je za bezwzględnie nieważne i pozbawione mocy prawnej, zaś samych notariuszy pozbawiono prawa do uznania za rejentów w rozumieniu prawa polskiego⁵⁴. Jak wskazał J. Szachułowicz, „tam, gdzie prawo

⁵⁰ Dz.U. z 1939 r., nr 102, poz. 1006, wydany w Angers.

⁵¹ Stosowano do takich sytuacji postanowienia dekretu z 6 czerwca 1945 r. o mocy obowiązującej orzeczeń sądowych wydanych w okresie okupacji niemieckiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 1945 r., nr 25, poz. 151, z późn. zm.).

⁵² Orzeczenie Sądu Najwyższego z 14 lipca 1950 r., sygn. akt C 794/50 („Państwo i Prawo” 1950, nr 12, s. 190). W orzeczeniu z 17 czerwca 1953 r., sygn. akt C 649/53 (niepublikowane) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż „akty notarialne sporządzone w czasie okupacji przez niemieckich notariuszy na obszarze Państwa Polskiego nie mogą być uznane za czynności zdziałane na równi z czynnościami notariusza ustanowionego przez władze polskie, ponieważ okupacja hitlerowska była gwałtem, a notariusz ustanowiony przez najeźdźcę działał dla celów organizacji przestępczej” oraz, że „zasady dekretu z dnia 6 czerwca 1945 r. o mocy obowiązującej orzeczeń sądowych w okresie okupacji niemieckiej na terenie Polski [...] należy stosować do aktów notarialnych”. J. Szachułowicz, *Znaczenia aktów notarialnych sporządzonych przez notariuszy niemieckich na terenie Polski w czasie okupacji*, „Nowe Prawo” 1959, nr 11, s. 1325–1326.

⁵³ A. Oleszko, *Akty notarialne. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 97. Jednocześnie w doktrynie prezentowane było również stanowisko, zgodnie z którym do aktów notarialnych sporządzonych przez notariuszy niemieckich należy podchodzić indywidualnie, przyznając przymiot ważności i skuteczności tym z nich, które „służyły interesom obywateli polskich” i nie były zdziałane na szkodę Państwa Polskiego. Możliwe jest więc uznanie ich za zwykłe umowy pisemne, które na skutek wyjątkowych okoliczności i braku możliwości skorzystania z usług polskiego notariusza, skutecznie przenoszą prawo własności. J. Szachułowicz, *op. cit.*, s. 1330–1331.

⁵⁴ A. Wrzyszczy, *Model...*, s. 122. W orzeczeniu z 28 stycznia 1949 r., sygn. akt C 1067/48 („Państwo i Prawo” 1949, nr 4, s. 109) Sąd Najwyższy stwierdził, iż zgodnie z art. XIX p. w. pr. spadk. do oceny formy testamentu sporządzonego w czasie okupacji na terenie, który okupant bezprawnie „przyłączył” do Rzeszy, należy stosować przepisy wówczas obowiązującego prawa polskiego, a nie prawa niemieckiego wprowadzonego przez okupanta. Za: A. Oleszko, *op. cit.*, s. 100. Por: orzeczenie Sądu Najwyższego z 24 kwietnia – 5 maja 1948 r., sygn. akt C III 200/48 („Państwo i Prawo” 1949, nr 12, s. 111), orzeczenie Sądu Najwyższego z 21 maja 1949 r., sygn. akt C 486/49 (*ibidem*, s. 115) i orzeczenie Sądu Najwyższego z 14 lipca 1950 r., sygn. akt C 794/50 („Państwo i Prawo” 1950, nr 12, s. 190). Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie

polskie mówi o formie notarialnej, może mieć na względzie tylko udział w dokumentowaniu notariusza polskiego”⁵⁵.

4.2. Bardzo skąpe są natomiast wypowiedzi na temat czynności dokonanych przez notariuszy polskich w okresie okupacji. Odnośnie do wymogu uzyskania zezwolenia władzy niemieckiej, nałożonego przez powołane powyżej rozporządzenie z 1940 r. o obrocie nieruchomościami, Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 5 lutego 1946 r., sygn. akt C II 1249/45⁵⁶ i z 27 grudnia 1946 r., sygn. akt C II 471/46⁵⁷, stwierdził, że nieuzyskanie zatwierdzenia transakcji przenoszącej własność nieruchomości od okupacyjnych władz administracyjnych nie powoduje jej nieważności, żądanie takiego zatwierdzenia było bowiem sprzeczne z zasadami konwencji haskiej. Jednak, należy zaznaczyć, że jeśli prawo polskie wymagało uzyskania zezwolenia właściwego organu (np. na nabycie gruntu położonego w pasie granicznym), z chwilą powrotu władz polskich nabywca winien takie zezwolenie uzyskać⁵⁸.

Na przytoczenie zasługuje również uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 19 marca 1949 r., sygn. akt C 935/48, zgodnie z którą umowy o przeniesienie własności nieruchomości, zawarte na piśmie w Polsce pod rządem hitlerowskiego najeźdźcy w latach 1939–1945 bez zachowania formy aktu notarialnego, nie są z tej przyczyny nieważne, jeżeli wskutek przeszkód, wynikających z bezprawnej działalności najeźdźcy, zachowanie formy aktu notarialnego było niemożliwe⁵⁹. Sąd Najwyższy, a za nim S. Breyer, podkreślił, że umowy te nie stanowią podstawy

z 13 czerwca 1995 r., sygn. akt I ACr 378/95 (Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych z 1997 r., nr 2, poz. 13) należy respektować działania notariuszy niemieckich w latach 1939–1945 w sytuacji, gdy ich czynności nie prowadziły do naruszenia interesów Państwa Polskiego i jego obywateli. Niejednokrotnie bowiem podważanie tych czynności byłoby sprzeczne z tymi interesami. Chodzi w szczególności o te rejony Polski, gdzie nie działały sądy polskie i notariusze polscy i gdzie wyłączone było stosowanie prawa polskiego. Sąd w uzasadnieniu orzeczenia zaznaczył, że sytuacja taka dotyczyła terenów „wcielonych” do Rzeszy. Patrz również: J. Szachułowicz, *op. cit.*, s. 1325–1331.

⁵⁵ *Ibidem*, s. 1329. Autor wskazał, że akty notarialne sporządzone przez notariuszy niemieckich należy traktować jako umowy sporządzone w zwykłej formie pisemnej. J. Szachułowicz, *op. cit.*, s. 1331.

⁵⁶ Orzecznictwo Sądu Najwyższego z 1947 r., poz. 13.

⁵⁷ „Przegląd Notarialny” 1947, nr 12, s. 546.

⁵⁸ Orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 czerwca 1947 r., sygn. akt C II 261/47 („Państwo i Prawo” 1947, nr 10, s. 111).

⁵⁹ Zb. Orz. 1949, nr 1, s. 1. Patrz: orzeczenie Sądu Najwyższego z 5 grudnia 1959 r., sygn. akt 3 CR 703/59, Lexis.pl, nr 319442.

wpisu do księgi wieczystej, lecz dają „formalne roszczenie o przeniesienie własności w umowie formalnej lub [...] podstawę do wydania wyroku”⁶⁰.

5

5.1. Od zakończenia II wojny światowej minęło siedemdziesiąt lat. Nadal jednak dochodzi do sytuacji, w których do kancelarii notarialnej zgłaszają się osoby przedkładające rejestrowi dokumenty pochodzące, wg ich zapewnień, z okresu przedwojennego bądź okresu okupacji. W takich przypadkach należy zalecić czyniącemu notariuszowi daleko posuniętą ostrożność. Z jednej strony nie można wykluczyć prawdziwości takich dokumentów i ich skuteczności. Wykazanie praw do nieruchomości z powołaniem się na umowę w formie aktu notarialnego zawartą w czasie okupacji nie stanowi podstawy do odmowy dokonania czynności notarialnej. Zgodnie z art. 81 ustawy z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie⁶¹, notariusz może odmówić dokonania czynności notarialnej, jedynie gdy byłaby ona sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego⁶². Z drugiej strony, już S. Breyer przestrzegał przed różnymi formami oszustwa polegającymi m.in.

na posługiwaniu się fałszywymi aktami notarialnymi, obejmującymi umowy przeniesienia własności lub pełnomocnictwa, sporządzone rzekomo przed wybuchem wojny lub w jej początkach w miejscowościach znajdujących się dziś poza naszymi granicami albo też w kancelariach notarialnych, których akta i księgi uległy zniszczeniu, tak że skontrolowanie autentyczności tych dokumentów było niemożliwe⁶³.

Także w dzisiejszych czasach znane są przypadki posługiwania się sfałszowanymi dokumentami notarialnymi, jak np. głośna w latach 90. XX wieku sprawa wyłudzenia żydowskich kamienic w Krakowie⁶⁴ czy sprawa sfałszowanych aktów notarialnych z Łodzi⁶⁵.

⁶⁰ S. Breyer, *op. cit.*, s. 38.

⁶¹ Dz.U. z 2014 r., poz. 164.

⁶² Patrz: uchwała Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2013 r., sygn. akt III CZP 82/13, <http://www.sn.pl/Sites/orzecnictwo/Orzeczenia2/III%20CZP%2082-13.pdf> [dostęp 16.09.2014, godz. 22.15].

⁶³ S. Breyer, *op. cit.*, s. 38–39.

⁶⁴ M. Krawczyk, *op. cit.*, s. 706.

⁶⁵ http://wiadomosci.gazeta.pl/wiadomosci/1,126765,7280663,Prokuratura_wezmie_pod_lupe_lodzkie_kamienice.html [dostęp 16.09.2014, godz. 22.00].

5.2. Prawdziwość przedłożonego wypisu aktu notarialnego można próbować skontrolować przez porównanie go z materiałami znajdującymi się w zasobach Archiwum Państwowego⁶⁶, o ile akty notarialne i księgi notarialne interesującego nas rejenta nie uległy zniszczeniu. Jeśli odpis aktu notarialnego został wydany przez Państwowe Biuro Notarialne lub Archiwum Państwowe, można zweryfikować, czy taki dokument rzeczywiście był wydany przez owe podmioty. Zakładając, że niemożliwe jest dotarcie do oryginału czynności, należała staranność wymaga choćby skontaktowania się z właściwą Izbą Notarialną w celu uzyskania informacji, czy notariusz, którego dane widnieją na akcie, rzeczywiście prowadził kancelarię i pod jakim adresem.

Do podstawowych czynności weryfikujących oryginalność przedłożonego dokumentu należy oczywiście badanie języka, papieru, pisma (zdecydowanie niepokój powinien wzbudzić wypis aktu notarialnego wydanego w latach 1939–1945 napisany pismem komputerowym), a także stempli⁶⁷. Zaznaczmy, iż z analizy materiału źródłowego wynika, że polscy rejenci na początku okupacji posługiwali się przedwojenną okrągłą pieczęcią, z orłem w koronie w środku, zaś na otoku widniało imię i nazwisko (u góry) oraz napis „NOTARIJUSZ W WARSZAWIE” (u dołu – pisane przez „j”). Takiego stempla używał jeszcze 13 stycznia 1940 r. Marian Marcyan Kurman, zastępca Mariana Kurmana notariusza w Warszawie. Już jednak 4 września tego samego roku inny warszawski notariusz, Stefan Breyer użył pieczęci okrągłej, bez orła i bez otoku, z napisem na górze „Dr. Stefan Breyer Notariusz”, a u dołu „w Warszawie”, o średnicy całościowej 35 mm i średnicy otoku 23 mm. Natomiast na dokumencie z 28 kwietnia 1943 r., pochodzącym z kancelarii Stefana Michałka, notariusza w Warszawie, widnieje okrągła pieczęć, bez orła i otoku, z napisem w języku niemieckim „GENRAL-GOUVERNEMENT Stefan Michałek NOTAR IN WARSCHAU NOTARIUSZ W WARSZAWIE”, której średnica wynosi 33 mm. Z przeprowadzonych badań wynika, że w praktyce najczęściej używano do wszelkiego rodzaju stempli tuszu niebieskiego bądź czarnego, ale niektórzy notariusze posługiwali się również tuszem czerwonym⁶⁸.

⁶⁶ Akty notariuszy warszawskich, które przetrwały wojnę, znajdują się obecnie w zasobach Archiwum Państwowego w Warszawie – Archiwum Dokumentacji Płacowej i Osobowej w Miłanówku. W. Mróz wskazał, że w archiwach państwowych znajdują się akta ponad dwustu rejentów z terytorium Generalnego Gubernatorstwa, z czego aż czterdzieści to akta notariuszy warszawskich. W. Mróz, *op. cit.*, s. 217.

⁶⁷ Należy w tym miejscu rozważyć możliwość zwrócenia się przez strony, na prośbę notariusza, do osób posiadających wiedzę i umiejętność w ocenie wieku dokumentu.

⁶⁸ Np. Stanisław Warmśki notariusz w Warszawie.

5.3. Należy podkreślić, iż po pozytywnej weryfikacji autentyczności dokumentu czyniący notariusz winien zwrócić również uwagę, czy powołana czynność nie narusza przepisów dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich⁶⁹ bądź innych przepisów prawa polskiego⁷⁰. Niejednokrotnie konieczne będzie sięgnięcie przez notariusza do przepisów międzywojennych, a czasem nawet starszych, np. Kodeksu Napoleona.

Dopiero po uzyskaniu pewności, że dokument jest prawdziwy oraz że czynność prawna nim objęta jest ważna i skuteczna pod względem materialnym, jak i formalnym, można przystąpić do sporządzenia czynności notarialnej w oparciu o omawiany dokument.

⁶⁹ Dz.U. z 1946 r., nr 13, poz. 87, z późn. zm. Art. 3 powołanego dekretu stanowił:
„1. Nieważne są wszelkie czynności lub akty prawne zdziałane w odniesieniu do majątku opuszczonego z władzami okupacyjnymi albo instytucjami lub osobami, działającymi z ramienia tych władz albo w porozumieniu z nimi, jak również umowy, określone w art. 1 ust. 2 i 3.
2. Nieważne są wszelkie czynności lub akty prawne zdziałane w odniesieniu do majątków wymienionych w art. 2 ust. 1 i 4 oraz w odniesieniu do majątków opuszczonych celem zapobieżenia ich przejściu na własność Skarbu Państwa lub osób prawnych prawa publicznego lub objęciu ich przez okręgowy urząd likwidacyjny”. J. Szachułowicz, *op. cit.*, s. 1331.

⁷⁰ Patrz: M. Klusek, *op. cit.*, s. 47–60. Analizowana przez autora sprzedaż części obszaru majątku wilanowskiego została przez niego uznana za nieważną, ze względu na brak uzyskania wymaganej zgody Urzędu Wojewódzkiego Warszawskiego na sprzedaż obszaru leśnego oraz zlikwidowanie ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości.

